



**NEVADA
HEALTH
RESPONSE**



Guía para Inquilinos Bajo la Directiva 025 - Preguntas frecuentes

El 25 de junio de 2020, el Gobernador de Nevada, Steve Sisolak, emitió la Directiva de Emergencia 025, que levanta la moratoria estatal sobre los desalojos y ejecuciones hipotecarias durante el estado de emergencia por fases. Esta guía para arrendadores e inquilinos está destinada a ayudar a explicar la Directiva 025 a menos que lo prohíba la ley federal.

1. Si no entro en el Anexo al contrato de arrendamiento y el Pagaré con mi arrendador, ¿qué sucederá?

A: El Anexo al contrato de arrendamiento y el Pagaré cura sus atrasos de alquiler a través de un plan de pago por un monto de pago periódico que negocie con el arrendador. Le recomendamos encarecidamente que utilice el Anexo al contrato de arrendamiento y el Pagaré como su acuerdo por escrito para pagar el alquiler atrasado a su arrendador. Si no cura sus atrasos, el propietario puede proceder con el desalojo dentro de los plazos permitidos por la Directiva. Además, si sus atrasos no están curados, corre el riesgo de un desalojo que permanece en su registro e impacta el crédito y las oportunidades de alquilar en el futuro.

2. Mi arrendador solo me permitirá pagar una cantidad que no puedo pagar en el Anexo al contrato de arrendamiento y el Pagaré. ¿Qué debo hacer?

A: El Anexo al contrato de arrendamiento y el Pagaré sugieren que cada pago no sea más del quince por ciento (15%) de su pago de alquiler periódico. Si se le pide que pague una cantidad que no puede pagar además de su pago de alquiler periódico, se le recomienda que consulte con una organización de asistencia legal en Nevada o con un asesor legal privado en Nevada para explorar sus opciones.

3. Mi contrato de arrendamiento ha expirado y quiero mudarme de mi propiedad de alquiler. Sin embargo, perdí los pagos de alquiler desde que entró en vigencia la Directiva 008. ¿Qué tengo que hacer?

A: No hay nada que le impida mudarse cuando expire su contrato de arrendamiento. Sin embargo, aún deberá el alquiler adeudado hasta que lo pague en su totalidad. Le recomendamos repetidamente que utilice el Anexo al contrato de arrendamiento y el Pagaré como su acuerdo por escrito para devolver el alquiler perdido al arrendador.

4. Mi contrato de arrendamiento no ha expirado. Debido a retrasos en los pagos desde que entró en vigencia la Directiva 008, mi relación con mi arrendador se ha vuelto controvertida. Todavía no puedo pagar el alquiler en este momento. ¿Qué puedo hacer?

A: Puede intentar negociar un plan de pago mutuamente aceptable utilizando el Anexo al contrato de arrendamiento y el Pagaré. Si no puede llegar a un acuerdo de pago, le recomendamos que hable con una organización de asistencia legal en Nevada o con un asesor legal privado en Nevada para explorar sus opciones. También le recomendamos que solicite programas de asistencia de alquiler.

5. ¿Cuándo puedo ser desalojado si todavía estoy en la propiedad de alquiler y mi contrato de arrendamiento ha expirado?

A: El arrendador puede comenzar el proceso sumario de desalojo a partir del 1 de agosto de 2020, si todavía se encuentra en la propiedad de alquiler y su contrato de arrendamiento ha expirado. Su arrendador no puede tratar de usar este desalojo como una excusa para desalojarlo por falta de pago del alquiler que venció desde que entró en vigencia la Directiva 008.

Si usted es un arrendador o inquilino que experimenta dificultades con esta Directiva, presente una queja ante la Oficina del Procurador General de Nevada en la página web: ag.nv.gov

6. ¿Cuándo puedo ser desalojado si el propietario alega que he cometido lo que se conoce como “nuisance” (el uso irrazonable, injustificado y / o ilegal de la propiedad, que causa inconvenientes o daños a otros, ya sea a individuos y / o al público en general)?
- A: Puede ser desalojado sumariamente por cometer una “nuisance” según la ley de Nevada a partir del 1 de agosto de 2020.
7. ¿Cuándo puedo ser desalojado por falta de pago del alquiler?
- A: Puede ser desalojado sumariamente por falta de pago del alquiler a partir del 1 de septiembre de 2020. Le recomendamos encarecidamente que celebre un anexo al contrato de arrendamiento y un pagaré .
8. ¿Qué sucede si me mantengo al día con mi alquiler mensual, pero no hago un pago que acepté según el Anexo al contrato de arrendamiento y el Pagaré?
- A: Si no realiza un pago de acuerdo con los términos del Anexo al contrato de arrendamiento y el Pagaré, su arrendador puede proceder con los remedios enumerados en el Anexo al contrato de arrendamiento y el Pagaré.
9. ¿Cuándo puede mi arrendador comenzar a cobrar cargos por pagos atrasados o imponer otras multas por falta de pago del alquiler?
- A: A partir del 1 de septiembre de 2020, su arrendador puede comenzar a cobrarle cargos por pagos atrasados o imponer otras multas por cualquier falta de pago según los términos de su contrato de arrendamiento o alquiler. Sin embargo, su arrendador tiene prohibido cobrar cargos por pagos atrasados o imponer otras multas por falta de pago de la renta durante el período en que estuvo vigente la Directiva 008 (del 30 de marzo de 2020 al 31 de agosto de 2020).
10. Mi arrendador comenzó una acción de desalojo sumaria antes del 30 de marzo de 2020 y presenté una respuesta a la demanda. ¿Qué pasa ahora?
- A: A partir del 1 de agosto de 2020, la Corte puede continuar adjudicando su caso si la acción de desalojo sumario se debió a uno de los siguientes motivos:
- Todavía está en la propiedad de alquiler y su contrato de arrendamiento expiró (NRS 40.250);
 - Es un inquilino “at will” (Inquilino con un contrato de arrendamiento sin plazo fijo de duración) (NRS 40.251 (1) (a) (3));
 - Su arrendador alegó que usted asignó o subarrendó la propiedad en violación del contrato de arrendamiento, o cometió “waste” (Uso nocivo o destructivo del bien inmueble por parte del inquilino), prácticas comerciales ilegales, “nuisances” (el uso irrazonable, injustificado y / o ilegal de la propiedad, que causa inconvenientes o daños a otros, ya sea a individuos y / o al público en general) o viola las leyes de sustancias controladas (NRS 40.2514); y
 - Su arrendador alegó que su usted violó el contrato de arrendamiento (NRS 40.2516).
11. Mi arrendador presentó una acción de retención ilegal o “desalojo formal” contra mi antes del 30 de marzo de 2020. ¿Qué sucede ahora?
- A: Incluso si no presentó una respuesta, a partir del 1 de julio de 2020, la Corte puede continuar adjudicando su acción de retención ilegal solo si el motivo del desalojo fue porque la propiedad fue vendida o embargada (NRS 40.255 (1) - (4)).
12. ¿Cuándo terminará la moratoria para quienes se alojen en hoteles, posadas, moteles, posadas para motoristas, pensiones o casas de hospedaje?
- A: For Para aquellos que se hospeden en alojamientos transitorios (hoteles, posadas, moteles, posadas para motoristas, pensiones o casas de hospedaje), el desalojo u otros procedimientos de expulsión apropiados pueden comenzar el 25 de junio de 2020.
13. ¿Cuándo finalizarán por completo la Directiva 025 y la Directiva 008?
- A: La Directiva 025 y la Directiva 008 finalizarán en su totalidad el 31 de agosto de 2020 a las 11:59 p.m.

Si usted es un arrendador o inquilino que experimenta dificultades con esta Directiva, presente una queja ante la Oficina del Procurador General de Nevada en la página web: ag.nv.gov